

# Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>347</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH399477452249
Gemeinde (BFS-Nr.)	Albula/Alvra (3542)
Fläche	993 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	01.06.2026

<b>Auszugsnummer</b>	<b>b4697cea-21af-4962-9cc3-213987ab5981</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	01.06.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Ringstrasse 10 7001 Chur <a href="http://www.alg.gr.ch">http://www.alg.gr.ch</a>



# Übersicht ÖREB-Themen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 347 in Albula/Alvra betreffen

---

### Seite

- |   |  |
|---|--|
| 4 | Kommunale Nutzungsplanung - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan |
| 6 | Kommunale Nutzungsplanung - Genereller Erschliessungsplan            |
| 8 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)                        |
- 

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

---

- Planungszonen
- Kommunale Nutzungsplanung - Folgeplanungen
- Projektierungszonen Nationalstrassen
- Baulinien Nationalstrassen
- Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
- Baulinien Eisenbahnanlagen
- Projektierungszonen Flughafenanlagen
- Baulinien Flughafenanlagen
- Sicherheitszonenplan
- Kataster der belasteten Standorte
- Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
- Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
- Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
- Grundwasserschutzzonen
- Grundwasserschutzareale
- Gewässerraum (kommunale Nutzungsplanung)
- Statische Waldgrenzen
- Waldabstandslinien
- Waldreservate
- Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
- Baulinien Starkstromanlagen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

---



### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Graubünden ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter [www.cadastre.ch](http://www.cadastre.ch)

### Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

### Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

### Hinweise zum Gewässerraum

Der Gewässerraum wird im Rahmen der Nutzungsplanung erlassen. Im ÖREB-Thema «Gewässerraum» werden deshalb die bereits in der Nutzungsplanung enthaltenen Gewässerraumzonen dargestellt.

### Metadaten zur kommunalen Nutzungsplanung

Unter folgendem Link (<https://map.geo.gr.ch/nutzungsplanung>) finden Sie Informationen über laufende Arbeiten und den aktuellen Qualitätsstandard der digitalen Nutzungsplanung.

### Hinweise zur kommunalen Nutzungsplanung

Die digitale Nutzungsplanung unterscheidet hinsichtlich der Entstehungsprozesse drei Qualitätsniveaus.

#### Qualitätsniveau 'provisorische Numerisierung':

Provisorische Numerisierungen sind eine digitale Abbildung der vorhandenen analogen rechtskräftigen Pläne. Die im Rahmen der erstmaligen Digitalisierung angewandte provisorische Numerisierung erfolgte ohne anschliessendes ordentliches Nutzungsplanverfahren. Provisorisch numerisierte Nutzungsplaninhalte können bei nicht eindeutiger Erfassungsvorlage Interpretationen beinhalten. Die zugrundeliegenden Erlasse und Genehmigungsbeschlüsse bleiben in Kraft.

#### Qualitätsniveau 'digital erarbeitet':

Die rechtskräftigen Pläne und Dokumente wurden als graphische Auszüge aus digitalen Daten erstellt. Die Übereinstimmung zwischen den Plänen/Dokumenten und den zugrundeliegenden Daten ist aufgrund des Erstellungs- und Prüfprozesses gegeben.

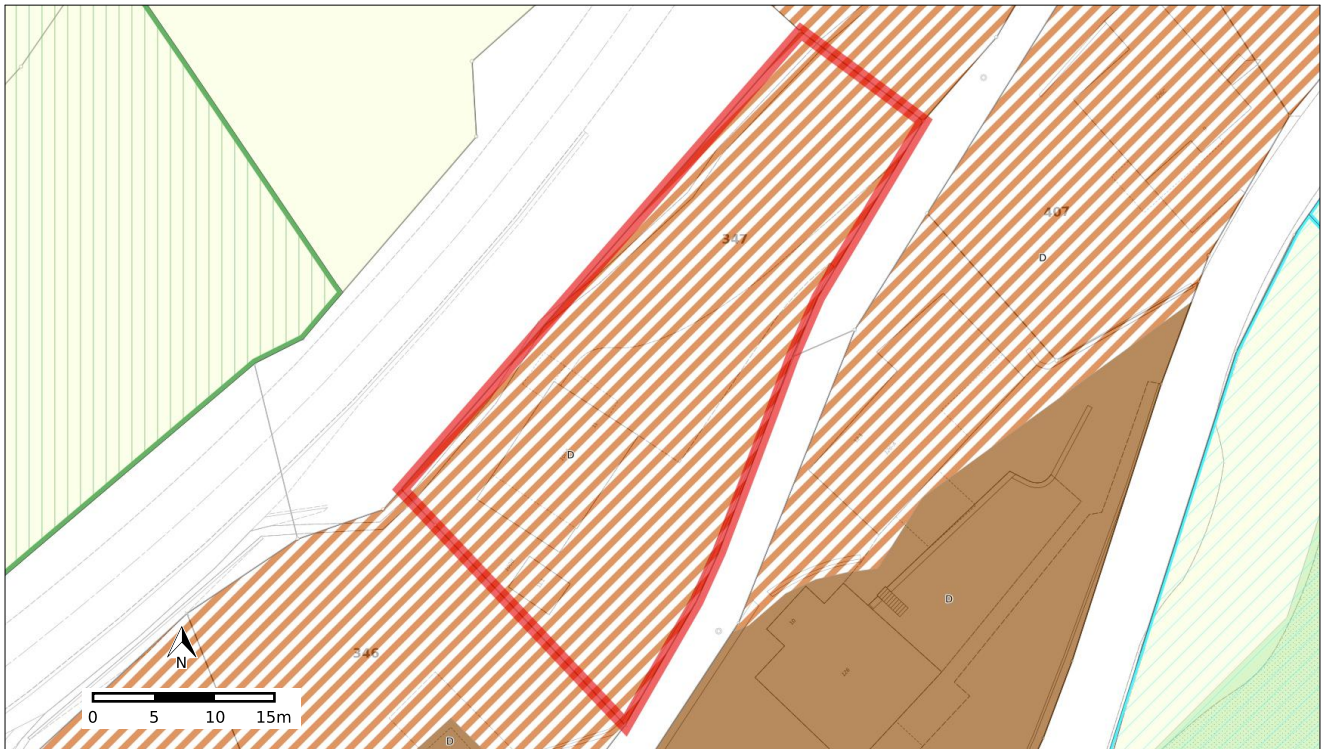
#### Qualitätsniveau 'ÖREB-Kataster':

Nutzungsplaninhalte des Qualitätsniveaus ÖREB-Kataster erfüllen zusätzlich zur Qualität 'digital erarbeitet' die spezifischen Anforderungen des ÖREB-Katasters. Dies sind einerseits die explizite Übereinstimmungs- und Rechtskraftbestätigung durch die technische und fachliche Datenverwaltungsstelle sowie die Differenzberechnung und -prüfung durch die Datenverwaltungsstelle im Rahmen des Nachführungsprozesses.

Die Nutzungsplandaten können innerhalb desselben Operats unterschiedliche Qualitäten aufweisen. Rückschlüsse auf die unterschiedlichen Qualitätsniveaus geben die zentral vom ARE bereitgestellten Metadaten.

# Kommunale Nutzungsplanung - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Dorfzone, Erschliessungsetappe 2	993 m <sup>2</sup>	100.0%
	Keine Gefahrenzone	993 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Dorfzone		
	Forstwirtschaftszone		
	Grundwasser- und Quellschutzzone		
	Landschaftsschutzzone		
	Landwirtschaftszone		
	Quartierplanpflicht		
	Zone übriges Gemeindegebiet		

<b>Rechtvorschriften</b>	Gesamtrevision (3511_B_TT_OP_91.2196.pdf), 91.2196 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14198">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14198</a>
	Baugesetz Alvaneu (3511_V_Alvaneu_BauG.pdf), 3511.(1) <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14229">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14229</a>

<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/259740/de">https://www.lexfind.ch/tolv/259740/de</a>
	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 801.100 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3417/pdf_file_with_annexes">https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3417/pdf_file_with_annexes</a>
	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), 801.110 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3570/pdf_file_with_annexes">https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3570/pdf_file_with_annexes</a>
	Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung, 801.500 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/2417/pdf_file_with_annexes">https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/2417/pdf_file_with_annexes</a>



---

## Kantonales Waldgesetz (KWaG), 920.100

[https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3117/pdf\\_file\\_with\\_annexes](https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3117/pdf_file_with_annexes)

---

### Weitere Informationen und Hinweise

3511\_T\_TT\_OP\_91.2196.pdf

<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14202>

---

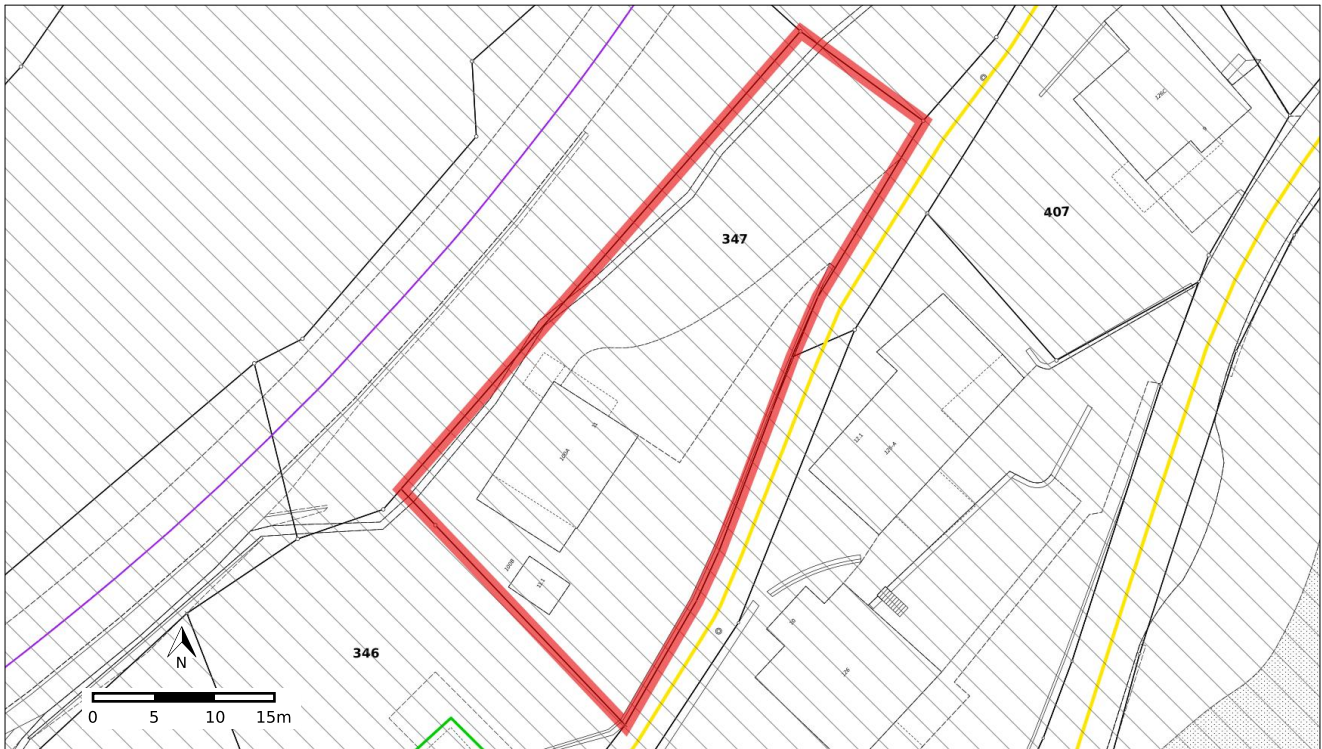
### Zuständige Stelle

Stauffer & Studach AG

<https://www.stauffer-studach.ch>

# Kommunale Nutzungsplanung - Genereller Erschliessungsplan

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Genereller Erschliessungsplan Bad 1:2000 (Scan Teil Ver-/Entsorgung) (hinweisend)	993 m <sup>2</sup>	100.0%
	Ergänzung Genereller Erschliessungsplan Bad 1:2000 (Scan Teil Ver-/Entsorgung) (hinweisend)	993 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Erschliessungsstrasse - bestehend		
	Fuss- und Wanderweg - bestehend		
	Land- und Forstwirtschaftsweg - bestehend		
	RhB - bestehend (orientierend)		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Gesamtrevision (gescannter Plan GEP Bad) (3511_B_TT_OP_91.2196.pdf), 91.2196_51551 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14237">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14237</a>		
	Gesamtrevision (gescannter Plan GEP Bad) (3511_P_TT_OP_GEP_Bad_91.2196.pdf), 91.2196_51551 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/16685">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/16685</a>		
	Baugesetz Alvaneu (3511_V_Alvaneu_BauG.pdf), 3511.(1) <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14229">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14229</a>		
	Teilrevision 1994 (gescannter Plan GEP Bad) (3511_B_TR_OP_94.3162.pdf), 94.3162_51553 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14246">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14246</a>		
	Teilrevision 1994 (gescannter Plan GEP Bad) (3511_P_TR_OP_GEP_Bad_94.3162.pdf), 94.3162_51553 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/16690">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/16690</a>		
	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>		
Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/259740/de">https://www.lexfind.ch/tolv/259740/de</a>			



---

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 801.100

[https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3417/pdf\\_file\\_with\\_annexes](https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3417/pdf_file_with_annexes)

Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), 801.110

[https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3570/pdf\\_file\\_with\\_annexes](https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3570/pdf_file_with_annexes)

Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung, 801.500

[https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/2417/pdf\\_file\\_with\\_annexes](https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/2417/pdf_file_with_annexes)

Kantonales Waldgesetz (KWaG), 920.100

[https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3117/pdf\\_file\\_with\\_annexes](https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3117/pdf_file_with_annexes)

---

**Weitere Informationen und Hinweise**

3511\_T\_TT\_OP\_91.2196.pdf

<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14239>

3511\_T\_TR\_OP\_94.3162.pdf

<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14248>

---

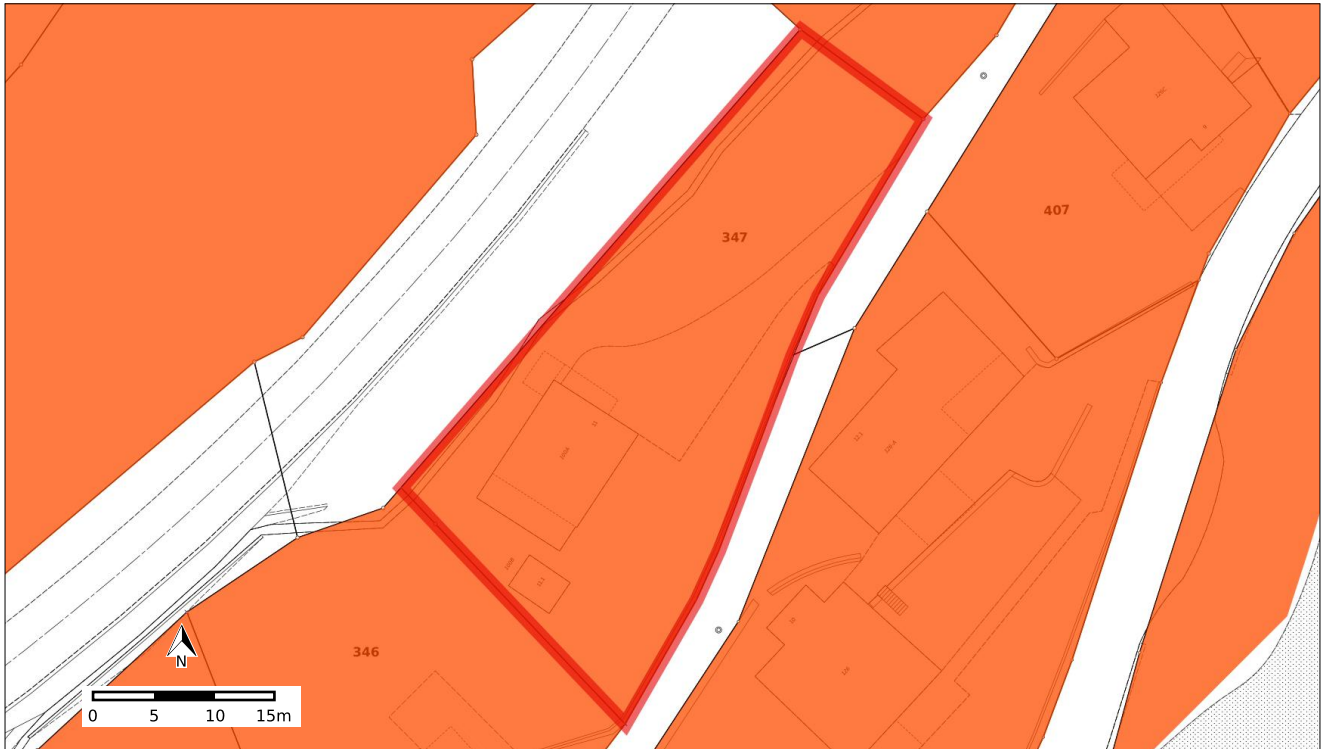
**Zuständige Stelle**

Stauffer & Studach AG

<https://www.stauffer-studach.ch>

# Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Empfindlichkeitsstufe III	993 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Keine Empfindlichkeitsstufe		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Gesamtrevision (3511_B_TT_OP_91.2196.pdf), 91.2196 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14198">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14198</a> Baugesetz Alvaneu (3511_V_Alvaneu_BauG.pdf), 3511.(1) <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14229">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14229</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 <a href="https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de">https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de</a> Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz, KUSG), 820.100 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3422/pdf_file_with_annexes">https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3422/pdf_file_with_annexes</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	3511_T_TT_OP_91.2196.pdf <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14202">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/14202</a>		
<b>Zuständige Stelle</b>	Stauffer & Studach AG <a href="https://www.stauffer-studach.ch">https://www.stauffer-studach.ch</a>		

## Begriffe und Abkürzungen

**Baulinien Eisenbahnanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für bestehende oder künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, kann das Amt Baulinien festlegen. Zwischen den Baulinien sowie zwischen einer Baulinie und einer Bahnanlage dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck der Bahnanlagen widersprechen.

**Baulinien Flughafenanlagen:** Baulinien können festgelegt werden, um die freie Verfügbarkeit der für bestehende oder künftige Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten. Innerhalb der Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck der Baulinie widersprechen.

**Baulinien Nationalstrassen:** Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

**BFS-Nr.:** Gemeindefnummern des Bundesamtes für Statistik.

**E-GRID:** Eidgenössische Grundstücksidentifikation. Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die erlaubt, jedes in das Grundbuchaufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

**Grundwasserschutzareale:** Die Kantone scheiden Areale aus, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind. In diesen Arealen dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, welche die künftige Errichtung von Grundwassernutzungs- oder -anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

**Grundwasserschutzzonen:** Die Kantone scheiden Schutz zonen für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen aus. Sie legen die notwendigen Eigentumsbeschränkungen fest.

**Kataster der belasteten Standorte:** Die Kantone sorgen dafür, dass Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

**Lärmempfindlichkeitsstufen:** In den Nutzungsplänen können Empfindlichkeitsstufen festgelegt werden, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums.

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Systematisches, öffentlich zugängliches, amtliches Inventar, welches vollständig und flächendeckend über die vom Bund und Kanton bezeichneten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen informiert.

**ÖREBKV:** Verordnung vom 2. September 2009 über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

**Projektierungszonen Eisenbahnanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

**Projektierungszonen Flughafenanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können Projektierungszonen festgelegt werden, deren Gebiet genau abzugrenzen ist. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

**Projektierungszonen Nationalstrassen:** Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können Projektierungszonen eingerichtet werden. In diesen Zonen dürfen ohne Bewilligung keine Neubauten oder wertvermehrenden Umbauten ausgeführt werden.

**Raumplanung:** In den Nutzungsplänen (häufig auch als Zonenpläne bezeichnet) wird die Art der Bodennutzung geregelt. Sie unterteilen das Gebiet in verschiedene Bau-, Landwirtschafts- oder Schutz zonen. Über sie wird in der Regel auf Stufe Gemeinde entschieden, gefolgt von der Genehmigung durch eine kantonale Behörde. Diese Genehmigung verleiht den Nutzungsplänen eine bindende Wirkung.

**Rechtsvorschrift:** Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

**Sicherheitszonenplan:** Eine Sicherheitszone muss für jeden Flughafen eingerichtet werden. Das Amt entscheidet im Einzelfall, ob für Flugsicherungsanlagen und Flugwege eine Sicherheitszone erforderlich ist. Ohne Zustimmung des Gestalters kann niemand über eine Liegenschaft verfügen, die einem solchen Sicherheitszonenplan unterliegt.



---

**Statische Waldgrenze:** In Bauzonen müssen die Waldgrenzen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

---

**Waldabstandslinien:** Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone legen aufgrund rechtskräftiger Waldabstandslinien einen angemessenen Mindestabstand fest, der zwischen den Bauten und Anlagen und dem Waldrand einzuhalten ist. Dieser Abstand wird unter Berücksichtigung der Lage und der voraussichtlichen Höhe der Bestockung ermittelt.

---